PRIVATMEGLEREN
NORDHORDLAND

STRAUMSVEGEN 31

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

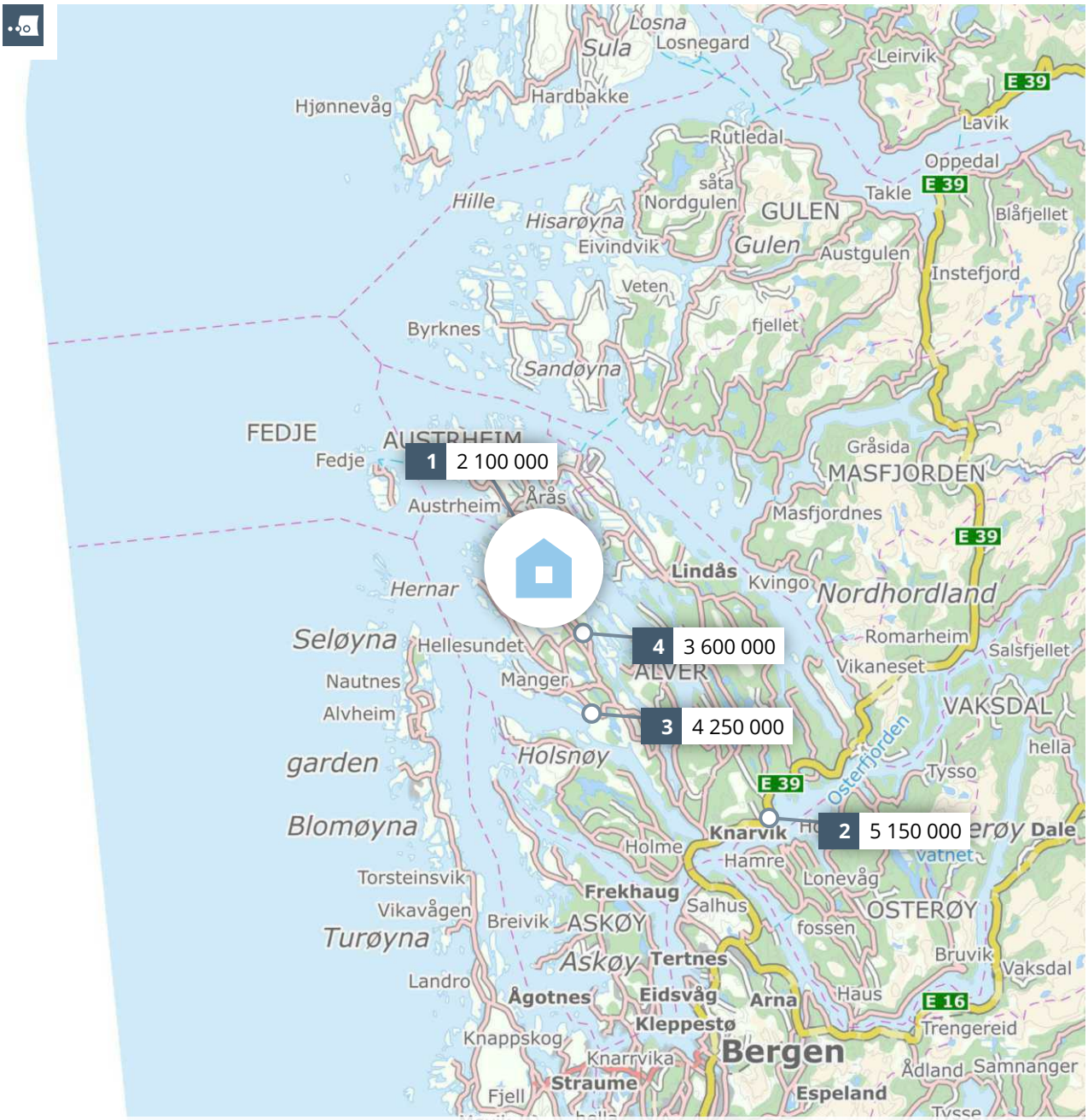
Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STRAUMSVEGEN 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen den 29.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: John Nicko Lampe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Straumsvegen 31, 5939 SLETTA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1906

GNR 493 BNR 9 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4631 ALVER GRUNNKRETS STRAUME

Verdivurdert til

1 700 000

-	1 700 000	30 357
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	155 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1906

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasjer	-

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Straumsvegen 31 56 m² 1906 104,4 daa - sov	24.09.2024	1 490 000	**2 100 000**	0	2 100 000	**37 500**
2	Hodnesdalsvegen 50 115 m² 1890 86,6 daa 3 sov	13.08.2026	-	**5 150 000**	-	5 150 000	**44 783**
3	Radøyvegen 1394 0 m² - 81,6 daa - sov	29.07.2026	-	**4 250 000**	-	4 250 000	**-**
4	Slettevegen 751 137 m² 1890 74,5 daa 5 sov	15.01.2026	3 890 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**26 277**

Trivelig nedlagt småbruk like ved Fosnstraumen. Eiendommen består stort sett av produktiv skog og er bl.a. opparbeidet med enebolig, to nøst, låve og god lagringsplass.

Eksisterende bygningsmasse må påregnes renovering, men eiendommen i sin helhet besitter høyt potensial.

Eiendommen har enkel tilkomst med kjørevei frem til garasje.

Fra eiendommen er det forholdsvis korte avstander til flere servicetilbud og fasiliteter, som bl.a.:
- Manger sentrum m/ barnehage, skole, dagligvare mm.: 15 km | 17 min.
- Mastrevik Torg m/ dagligvare, apotek: 9,4 km | 11 min.
- Kilstraumen Brygge: 13 km | 16 min.

I umiddelbar nærhet finnes også populære bade- og fiskemuligheter ved Fosnstraumen og Steinalderstien.

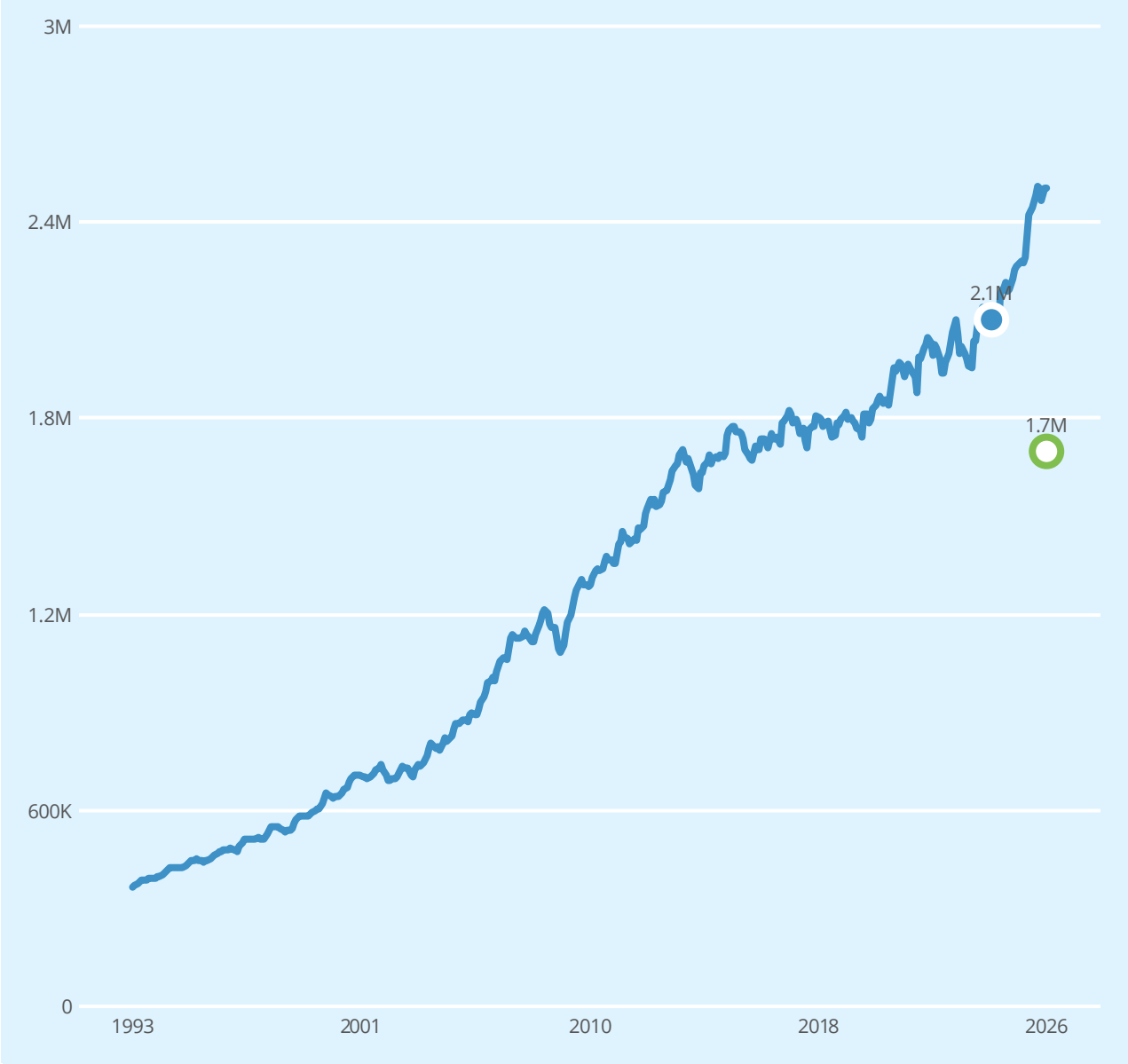
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

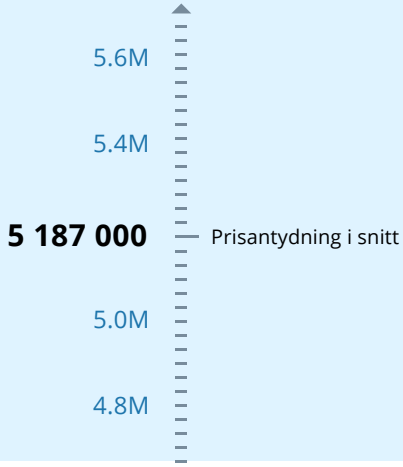
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.09.2024	24.09.2024	22.11.2024	1 490 000	2 100 000	0	2 100 000	1
28.01.1994		28.01.1994	-	45 000	-	45 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeks gjenspeiler trolig ikke markedets betalingsvilje for dette objektet. Trolig må bygningsmassen rives og bygges opp igjen.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i ALVER kommune nå

16
eneboliger til salgs

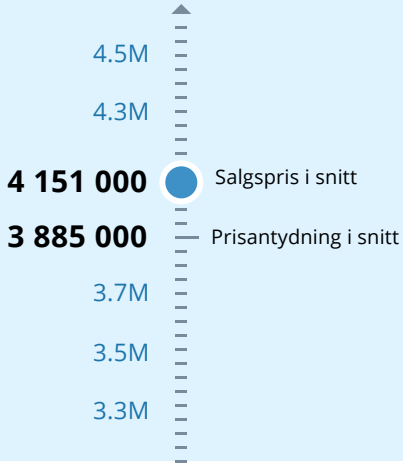


Annonsene har i snitt ligget ute i

72
dager

Eneboliger solgt i ALVER kommune siste 3 mnd

34
eneboliger solgt

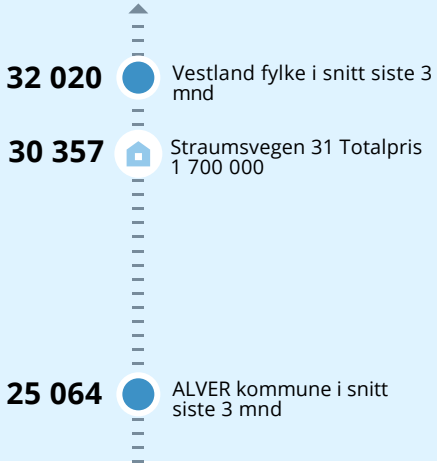


Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 5.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Våningshus
Straumsvegen 31, 5939 SLETTA
ALVER kommune
gnr. 493, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 15.09.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 11280-2073 **Eiendomsverdi ref nr:** GU3964

Autorisert foretak: Byggmester Skare AS **Sertifisert Takstingeniør:** Raymond Skare

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Byggmester Skare AS

Byggmester Skare AS, etablert i 2010, tilbyr taksering innen bolig, landbruk og næring.

Tilstandsrapport:
Beskriver bygningens tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand, og er den mest brukte rapporten ved boligsalg.

Verditakst:
Fokuserer på å fastsette markedsverdien, med enkel beskrivelse av bolig, standard, tomt og beliggenhet.

Næringseiendom:
Taksering følger i økende grad internasjonale standarder, utført av takstingeniører med tilleggutdanning og spesialisert kompetanse.

Landbrukstakst:
Verdisetting av gårdens bestanddeler, inkludert dyrket mark, skog, bygninger og bostedsverdi.

Rapportansvarlig

Raymond Skare
Uavhengig Takstingeniør
raymond@byggmesterskare.no
976 71 158

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig med ukjent byggeår.

Denne eldre boligen har omfattende bygningsmessige skader og betydelige konstruktive utfordringer. Det er registrert store setninger, fukt- og råteskader, mangelfulle tekniske installasjoner samt utilstrekkelig vann- og avløpsløsning. Bygningen fremstår med et omfattende rehabiliteringsbehov, og det må vurderes om rehabilitering er økonomisk forsvarlig sett opp mot rivning og nybygg.

Våningshus - Byggeår: 1906

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon m/tekking:
Saltakkonstruksjon som er oppført med sperr laget på plassen, det samme har tilbygget.
Taktekkingen er av skifertakstein.
Taktekkingen er av pappshingel.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp:
Det mangler renner og nedløp på hovedbygget. Tilbygget har renner og nedløp i plast på 1 side ved inngang.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendig fasade:
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer og dører:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1992-1993 og trevinduer med enkel glass fra byggeår.
Bygningen har teak hovedytterdør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
- gulv av laminat og furu
- veggene har trepanel og malte plater
- tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller:
Trebjelkelag.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige trapper:
Boligen har rettløpet lakkert tretrapp med gelender og rekkverk.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater:
- Gulvet har belegg
- veggene har baderomsplater
- tak i treverk

Utstyrt med:
- dusjvegger i hjørnet
- servant i innredning
- speil med overlys

Varmekabler på gulvet.

Fuktkontroll:
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Badet har store skader.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i furu, laminert benkeplate.
- Løse hvitevarer
- Ikke opplegg for oppvaskmaskin
- Ventilator over komfyr

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom

Overflater:
- gulvet har laminat
- tak og vegger av trepanel

Utstyrt med:
- forbrenningstoalett

Panelovn som oppvarming.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vann og avløpsledninger:
- vannledninger er av kobber.
- avløpsrør av plast med gråvann mot terreng.

Ventilering:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe og vedovn.

VVS-installasjoner:
- Boligen har utvendig vannkran. Den er ikke tilkoblet så det er usikkert om den virker, men den er av nyere dato.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

Brannsikkerhet:
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Grunn og fundamenter:
Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Drenering:
Naturlig avrenning.

Terrengforhold på tomten:
Arealet er relativt flatt. Området rundt boligen er opparbeidet med grøntarealer, skiferstein, treplantninger og diverse prydbusker.

Vann og avløp:
Utvendige avløpsrør og vannledninger er av plast (PEL). Årstall på rørene er ukjent.
Det er ikke innlagt avløp.
Vannforsyning fra privat brønn.
Brønnhus med brønn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

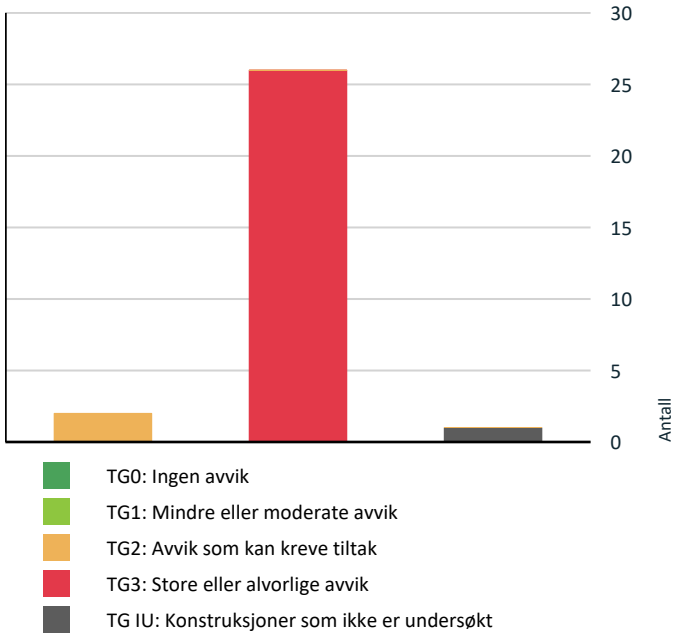
Det er ikke fremlagt tegninger. Lovlighetsvurdering har derfor begrenset grunnlag.
Stue er ikke målbar, er under 1,9 meter.

Byggmester Skare AS
Skarsvegen 771
5912 SEIM

Norsk takst

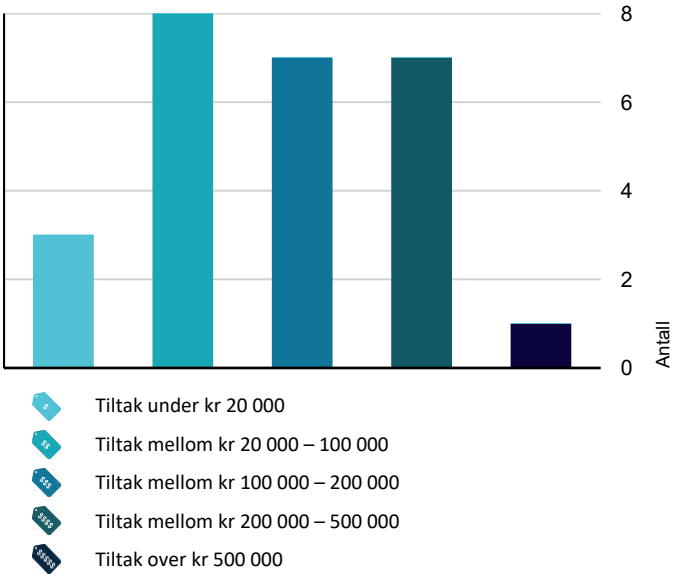
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Taktekking - tilbygg	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Andre tomteforhold Gå til side

Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1906

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført, men etableringsdato for eiendommen er 1906.

Standard
Bygget har eldre standard.

Vedlikehold
Det må vurderes enten full rehabilitering eller riving av bygget.

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Tilbygget med toalettrom. Antar at byggeåret er 1994 på grunn av produksjonsåret på ytterdøren.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med skifertakstein og er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er registrert løse skifertakstein, manglende takstein og synlige skader på selve taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Det er registrert løse og manglende skifertakstein samt synlige skader på taktekkingen. Taktekking og undertak har høy alder.

Konsekvens:
Skadene medfører høy risiko for vanninntrengning og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Full rehabilitering av taktekkingen må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Det er registrert manglende taksteiner



Taket er tekket med skifer



Taket har skader



Enkelte skifertakstein er løse

TG 3 Taktekking - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilbygget har taktekking av pappshingel. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Det er påvist skader og slitasje på taktekkingen. Tekkingen har mosepåvekst og høy alder.

Konsekvens:
Slitasje og skader øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Ny taktekking må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Taket på tilbygget har skader



Det er mosevekst på taket

Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det mangler renner og nedløp på hovedbygget. Tilbygget har renner og nedløp i plast på 1 side ved inngang.

Vurdering av avvik:
• Det mangler takrenner og nedløp på bygget, det er en vesentlig mangel. Takrenner på tilbygget har lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Det mangler takrenner og nedløp på deler av bygget. Takrennene på tilbygget har lekkasjer.

Konsekvens:
Mangelfull bortledning av takvann øker risikoen for fuktbelastning og skader på fasader, grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Oppgradering må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det mangler takrenner på bygget



Tilbygget har takrenner

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon som er oppført med sperr laget på plassen, det samme har tilbygget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svekkelser/vesentlige synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjon.
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Årsak:
Det er registrert fukt- og råteskader i takkonstruksjonen samt betydelige skjevheter i bygget.

Konsekvens:
Skadene kan ha svekket takkonstruksjonens bæreevne og funksjon. Skjevheter kan indikere svikt i underliggende konstruksjoner eller fundament.

Tiltak:
Det må foretas en full byggteknisk vurdering av takkonstruksjon, bæresystem og fundament. Eventuelle tiltak på takkonstruksjonen bør ses i sammenheng med årsaken til setninger og skjevheter i bygget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/loft



Råteskader og fukt i konstruksjonen

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Veggkonstruksjonen har spredte råteskader samt omfattende skjevheter og fuktskader. Kledningen har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Det er registrert spredte råteskader, fuktskader i veggkonstruksjonen, omfattende skader på kledningen og betydelige skjevheter i bygget.

Konsekvens:
Skadene kan ha svekket veggkonstruksjonens funksjon og bæreevne. Skjevhetene kan indikere setninger eller svikt i underliggende konstruksjoner og fundamentering.

Tiltak:
Det kan virke som om bygget har seget og at skaden omfatter mer enn bare veggkonstruksjonen, men også hele bygget sin fundamentering.
Det må foretas en grundig byggteknisk vurdering av veggkonstruksjoner, bæresystem og fundamentering før rehabilitering igangsettes. Eventuelle utbedringer bør ses i sammenheng med årsaken til skjevhetene.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Kledningen har råteskader flere steder



Fasaden har skader og skjevheter



Kledningen har råteskader flere steder

Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1992-1993 og trevinduer med enkel glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

Årsak:
Det er registrert vinduer som er vanskelige å åpne og lukke. Det er påvist fukt- og råteskader på enkelte vinduer.

Konsekvens:
Skader og slitasje kan føre til redusert funksjon, luftlekkasjer og videre nedbrytning av vinduene.

Tiltak:
Vedlikehold må påregnes. Vinduer med fukt- og råteskader bør repareres eller skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Enkelte vinduer har råteskader



Enkelte vinduer har råteskader





TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør er av teak.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader i dører.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Det er påvist fukt- og råteskader på døren. Ruten er knust.

Konsekvens:
Fukt- og råteskader medfører redusert funksjon og videre nedbrytning.

Tiltak:
Døren bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Døren har råteskader og ruten er knust.

INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og furu.

Vurdering av avvik:
• Overflatene har store skader

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Det er påvist omfattende skader på overflatene.

Konsekvens:
Skadene har redusert overflatenes funksjon og tilstand.

Tiltak:
Total rehabilitering må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Overflater i stue



Overflater i entrè/gang



Overflater i loftsetasje



Overflater i loftsetasje

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

• Overflatene har store skader.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Det er påvist omfattende skader på overflatene.

Konsekvens:
Skadene har redusert overflatenes funksjon og tilstand.

Tiltak:
Total rehabilitering må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

• Det er registrert fuktskader i etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Det er registrert fuktskader i etasjeskillet og betydelige skjevheter. Målt høydeforskjell overstiger 30 mm gjennom rommet.

Konsekvens:
Fuktskader og deformasjoner har redusert etasjeskillets funksjon og kan indikere svekkelser i bjelkelaget.

Tiltak:
Full rehabilitering av etasjeskillet og bjelkelaget må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er registrert store skjevheter i konstruksjonen

Radon

Beskrivelse

Gulv mot grunn må ha en radonsperre med dokumentert tilstrekkelig tetthet til å hindre inntrengning av radonholdig luft fra grunnen. Veggkonstruksjon mot grunn må ha tilstrekkelig tetthet til å hindre innsig av radonholdig jordluft. Tettheten må tilpasses de stedlige grunnforholdene med hensyn til radonfaren.

Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Radonforholdene i boligen er ikke dokumentert.

Konsekvens:
Eventuelt forhøyede radonkonsentrasjoner vil ikke være kjent og kan utgjøre en helserisiko over tid.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn inne i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på at pipe og ildsted tilfredsstiller gjeldende krav. Pipevanger er ikke synlige for inspeksjon, og tilstanden kan derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet som følge av skjulte pipevanger.

Konsekvens:
Det foreligger usikkerhet knyttet til pipesystemets og ildstedets tekniske tilstand, brannsikkerhet og forskriftsmessige utførelse. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales at pipe og ildsted kontrolleres av feiervesen eller annen kvalifisert fagperson. Videre bruk bør avklares på bakgrunn av slik kontroll, og eventuelle påviste avvik utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Pipen er kledd inn



Vedovn i stue



Pipe over tak

TG 3 Krypkjeller

Vurdering av avvik:
• Krypkjelleren har ingen adkomstmulighet. Vurderingen er basert på observasjoner av bjelkelag og gulvkonstruksjon fra tilgjengelige områder, da det ikke har vært mulig å inspisere inne i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Det er registrert råteskader i etasjeskillet og betydelige skjevheter. Krypkjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens:
Råteskader og skjevheter kan ha redusert etasjeskillets bæreevne og funksjon. Skadeomfanget kan ikke fastslås fullt ut uten inspeksjon av krypkjelleren.

Tiltak:
Det må foretas en grundig byggteknisk vurdering av etasjeskille, bjelkelag og krypkjeller. Omfattende utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har rettløpet lakkert tretrapp med gelender og rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Det er ikke montert rekkverk i trappen.

Konsekvens:
Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade.

Tiltak:
Rekkverk bør monteres for å ivareta sikker bruk av trappen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trappen mangler rekkverk på den ene siden

TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har betydelige skader.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Det er påvist betydelige skader på enkelte innvendige dører.

Konsekvens:
Skadene medfører redusert funksjon og levetid.

Tiltak:
Skadde dører bør repareres eller skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dør har slitasje og skader



Dør tar i karm

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Overflater:
- Gulvet har belegg
- veggene har baderomsplater
- tak i treverk

Utstyrt med:
- dusjvegger i hjørnet
- servant i innredning
- speil med overlys

Varme i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Badet har omfattende avvik og totalrehabilitering må påregnes..
Våtrommet har vesentlige avvik og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Konsekvens:
Våtrommet har omfattende avvik og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Tiltak:
Badet må totalrenoveres. Alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk og tilhørende konstruksjoner må dokumenteres og utføres forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Belegget har svimerker etter varme i gulv.



Bad



Bad

ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Badet har store skader.

Vurdering av avvik:

• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i furu, laminert benkeplate. Løse hvitevarer. Ikke opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Det er påvist omfattende skader på kjøkkeninnredning og overflater.

Konsekvens:
Skadene har redusert funksjon, levetid og brukskvalitet.

Tiltak:
Full utskiftning av kjøkkeninnredning og overflater må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Det er registrert avvik ved kjøkkenventilatoren.

Konsekvens:
Mangelfullt avtrekk kan gi redusert ventilasjon og økt fukt- og osbelastning på kjøkkenet.

Tiltak:
Ventilatoren må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom
Overflater:
- gulvet har laminat
- tak og vegger av trepanel.

Utstyrt med:
- forbrenningstoalett
- panelovn

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Toalettrommet har fuktskader rundt forbrenningstoalettet.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Det er påvist fuktskader rundt forbrenningstoalettet.

Konsekvens:
Fuktskadene medfører risiko for videre skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Rehabilitering av rommet må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er fuktskader rundt forbrenningstoalettet


Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Årsak:
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens:
Ufagmessig utførelse og høy alder øker risikoen for lekkasjer, funksjonssvikt og vannskader.

Tiltak:
Total rehabilitering av vannrør må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast med gråvann mot terreng.

Vurdering av avvik:

• Boligen har i dag ikke avløpsanlegg ogavløpsvannet går direkte mot terreng.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Boligen har ikke godkjent avløpsanlegg. Avløpsvann ledes direkte til terreng.

Konsekvens:
Manglende avløpshåndtering medfører fare for forurensning, hygieniske problemer og manglende funksjon i sanitæranlegget.

Tiltak:
En oppgradering av avløpsanlegget må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom.

Konsekvens:
Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens.

Tiltak:
Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i oppholdsrom som mangler dette.



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift.

Konsekvens:
Mangelfull el-tilkobling kan medføre økt risiko for feil, driftsstans og i verste fall brann eller elektrisk støt.

Tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrift.



Tilkoblingen av berederen er ikke i henhold til kravene



Varmtvannbereder

TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har utvendig vannkran.
Boligen har utvendig vannkran. Den er ikke tilkoblet så det er usikkert om den virker, men den er av nyere dato.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.

Konsekvens:
Tilstanden til det elektriske anlegget er ikke kjent, og eventuelle feil eller mangler kan være uoppdaget.

Tiltak:
Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører kontroll av det elektriske anlegget.



Skade på stikkontakt



Sikringsskap



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Naturlig avrenning.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Årsak:
Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren eller fuktsikringen har begrenset effekt. Dreneringen har høy alder og utilstrekkelig funksjon.

Konsekvens:
Mangelfull drenering og fuktsikring øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskader i kjeller- og grunnmurskonstruksjoner.

Tiltak:
Terrenget bør justeres for bedre avrenning. Oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Drenering rundt bygget må oppgraderes



Det må utføres terrengjusteringer



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert betydelige setninger og tegn til bevegelse i grunnmur og fundamentering.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Det er registrert utsiging av masser under grunnmuren. Bygget har betydelige setninger og skjevheter.

Konsekvens:
Ustabile grunnforhold kan medføre videre setninger, skjevheter og skader på bygningens konstruksjoner.

Tiltak:
Grunnmur og byggegrunn må vurderes av fagkyndige. Årsaken til setningene må avklares og nødvendige stabiliserende tiltak må gjennomføres før øvrige rehabiliteringsarbeider igangsettes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





Grunnmuren siger ut



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Arealet er relativt flatt. Tomten rundt boligen er overgrodd. Området rundt boligen er opparbeidet med grøntarealer, skiferstein, treplantninger og diverse prydbusker.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren. Området rundt boligen er gjengrodd.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Terrenget faller inn mot bygningen. Området rundt boligen er gjengrodd.

Konsekvens:
Forholdene gir økt vannbelastning mot grunnmuren og øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskader.

Tiltak:
Terrenget må justeres slik at vann ledes bort fra bygningen. Vegetasjon og gjengroing rundt boligen bør fjernes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





Terrenget rundt boligen



Terrenget rundt boligen

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det er ikke innlagt avløp. Vannledning er av plast (PEL eller PE), ukjent alder. Vannforsyningen er fra privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Vann og avløpsanlegget er i dag ikke tilstrekkelig for en bolig.

Konsekvens/tiltak

Årsak:
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten i brønnvannet. Vann- og avløpsanlegget har mangelfull funksjon.

Konsekvens:
Mangelfull vann- og avløpsløsning gir usikker vannkvalitet og redusert bruksmessig standard for boligen.

Tiltak:
Oppgradering av brønn eller etablering av borehull må påregnes. Nytt minirenseanlegg må etableres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Brønnhus med brønn.

Vurdering av avvik:

- Bygget og brønnen er i dårlig stand.

Konsekvens/tiltak

• Årsak:
Brønnhus og brønn er i dårlig stand.

Konsekvens:
Dårlig tilstand på vannforsyningen gir usikker funksjon og vannkvalitet.

Tiltak:
Oppgradering til ny vannkilde må påregnes. Etablering av borebrønn bør vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Brønnhus med brønn



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Årsak:
Radonforholdene i boligen er ikke dokumentert.

Konsekvens:
Eventuelt forhøyede radonkonsentrasjoner vil ikke være kjent og kan utgjøre en helserisiko over tid.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen.

Tilstandsrapport

• Årsak:
Det er ikke montert rekkverk i trappen.

Konsekvens:
Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade.

Tiltak:
Rekkverk bør monteres for å ivareta sikker bruk av trappen.

• Årsak:
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.

Konsekvens:
Tilstanden til det elektriske anlegget er ikke kjent, og eventuelle feil eller mangler kan være uoppdaget.

Tiltak:
Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører kontroll av det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bygning bestående av betonggulv.
Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med trekledning.
Takkonstruksjon av tresperrer, tekket med stålplater og bølgebliksplater.

Det er innlagt strøm.

Kommentar:
Bygget har en del råteskadet kledning.
Ellers er bygget tett og i ok stand.

Det er ikke satt tilstandsgrad på tilleggsbygg.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkelt trebygg med bindingsverk og søyler i tre.
Takkonstruksjon av sperr i tre som er tekket med stålplater.

Kommentar:
Ett større vedlikehold må påregnes. Varierende fagmessig utførelse.

Det er ikke satt tilstandsgrad på tilleggsbygg.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Vedskjul



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bygningen er oppført med yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med trekledning.
Takkonstruksjon av tresperrer som er tekket med stålplater. Gulv av tre.

Kommentar:
Enkel standard, men fungerer til å tørke ved.

Det er ikke satt tilstandsgrad på tilleggsbygg.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Låve



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bygningen er oppført på eldre grunnmurer. Oppføringsår for konstruksjoner over grunnmur er ukjent.

Bygning fundamentert på antatt faste masser / fjell.
Grunnmur av gråsteinsmur, betong og betongblokker.

Etasjeskille av trebjelkelag med plankegulv på overside.

Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledt trekledning.

Saltak av sperrer. Taktekket med stålplater.

Kommentar:
Stålplater på tak er av nyere dato. Ellers er det en del overbygg rundt bygget som ikke er fagmessig bygget og bør fjernes. Bygget er utdatert til landbruksformål.
Selve bygget er i ok stand til lager av hageredskaper.
Vedlikehold må påregnes.

Det er ikke satt tilstandsgrad på tilleggsbygg.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Naust



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Naust med gråsteinsmurer og tregulv.
Yttervegger i bindingsverk/ grindverk med liggende trekledning.

Saltakkonstruksjon av sperr, tekket med stålplater.

3 stk inngangsdører på 3 sider.

Kommentar:
Har en del råteskader i konstruksjonen. Kledningen og dører er i dårlig stand. Det må påregnes en del vedlikehold.

Det er ikke satt tilstandsgrad på tilleggsbygg.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Naust



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Naust med gråsteinsmurer og grusgulv.
Yttervegger i bindingsverk med liggende trekledning og bølgebliksplater.
Saltakkonstruksjon av sperr, tekket med bølgebliksplater.

Dobbel port i front mot sjø. Åpning på siden.

Kommentar:
Nøstet er i svært dårlig stand, dører og porter er fjernet/råtnet vekk, ett større vedlikehold må påregnes.

Det er ikke satt tilstandsgrad på tilleggsbygg.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

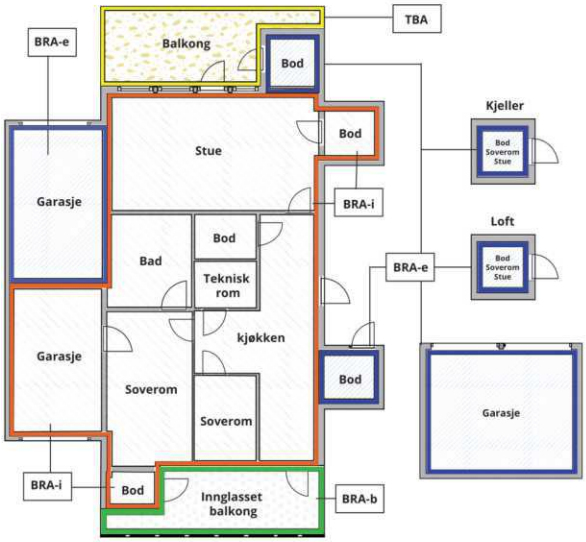
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	32			32		6	38
Etasje	24			24		18	42
SUM	**56**					**24**	**80**
SUM BRA	**56**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Alkove 1, alkove 2, gang, loftstue		
Etasje	Toalettrom, entré, kjøkken, stue, bad		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser. Stue er ikke målbar, er under 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger. Lovlighetsvurdering har derfor begrenset grunnlag.
Stue er ikke målbar, er under 1,9 meter.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom, verksted	

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

Vedskjul

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		69		69	
SUM		**69**			
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Lagerrom	

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

Låve

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Lagerrom	

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naustrom	

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naustrom	

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig med laser.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Raymond Skare	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	493	9		0	104377.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Straumsvegen 31

Hjemmelshaver

Kristensen Jonas Snejstrup

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med fin beliggenhet på Straume i Alver kommune.
Ca. 55 minutters kjøring til Bergen sentrum. Eiendommen er solrik og har sjølinje

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Vannforsyning fra privat brønn.

Tilknytning avløp

Det er ikke innlagt avløp til bygget. Gråvann til terreng.

Regulering

Radøy, delrevisjon 2018
Endelig vedtatt arealplan
Nasjonal arealplanid:
4631_12602013000200
Plantype:
Kommuneplanens arealdel
Planbestemmelser:
Med bestemmelser som egen tekst
Lovreferanse:
Plan- og bygningsloven av 1985 eller før
Ikrafttredelsesdato:
20.06.2019

Arealformål:
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Arealbrukstatus: Nåværende
Eierform: annen eierform
Type: Ikke tillatt å bebygge.

Om tomten

Eiendommen er på 104 dekar

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, skiferstein, treplatninger og diverse prydbusker.

Tinglyste/andre forhold

Henviser til grunnboken for eiendommen for opplysninger om skjøte, rett til utskilt tomt, forkjøpsrett

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør.

SPESIELLE FORHOLD:
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle avvik før rapporten tas i bruk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplaner	15.09.2026	Er hentet fra Arealplaner.no	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.09.2026	Info om eiendommen er hentet på eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	15.09.2026	Grunnboken er hentet fra Propcloud.no	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	15.09.2026	Er hentet fra kartverket.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.09.2026	Er hentet fra kartverket.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Nordhordland	Oppdragsnr.	195260158
Addresse	Straumsvegen 31		
Postnr.	5939	Sted	SLETTA
Selgers navn	Jonas S Kristensen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Helt sikkert feil og mangler. Har bare vært i huset to ganger. Totalt renovering eller å rive alt er de alternative der er. Etter min oppfatning.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Helt sikkert feil og mangler. Har bare vært i huset to ganger. Totalt renovering eller å rive alt er de alternative der er. Etter min oppfatning.

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Renne brønn og forbrenningstoilett

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Helt sikkert feil og mangler. Har bare vært i huset to ganger. Totalt renovering eller å rive alt er de alternative der er. Etter min oppfatning.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Helt sikkert feil og mangler. Har bare vært i huset to ganger. Totalt renovering eller å rive alt er de alternative der er. Etter min oppfatning.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Helt sikkert feil og mangler. Har bare vært i huset to ganger. Totalt renovering eller å rive alt er de alternative der er. Etter min oppfatning.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Helt sikkert feil. Totalt renovering eller å rive alt er de alternative der er. Etter min oppfatning.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Helt sikkert feil og mangler. Totalt renovering eller å rive alt er de alternative der er. Etter min oppfatning.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tinglyst bruksrett til veien, fra offentlig til gården

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.09.2026

Signert av *Jonas S Kristensen*

Initialer selger:
J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Straumsvegen 31

SKOLER

Hordabø skule (1-7 kl.) 124 elever, 7 klasser	8 min 6.4 km
Radøy ungdomsskule (8-10 kl.) 173 elever, 14 klasser	13 min 12.5 km
Austrheim vidaregåande skule 250 elever, 19 klasser	9 min 8.4 km
Knarvik vgs - avd. Juvikstølen 300 elever	29 min 28.2 km

SPORT

Austebygd skule - aktivitetssal	6 min
Hordabø idrettspark	6 min
MOVA Austrheim	8 min
MOVA Manger	13 min

VARER/TJENESTER

Lindås Senter	28 min
Knarvik Senter	32 min
Apotek 1 Austrheim	8 min
Radøy Vinmonopol	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Straume nord Linje 323, 324, 326	7 min 0.6 km
Bergen Flesland	1 t 12 min

BARNEHAGER

Austebygd barnehage (0-5 år) 23 barn	6 min 5.4 km
Bø barnehage (0-5 år) 59 barn	9 min 7 km
Austrheim kystbarnehage (1-5 år) 77 barn	8 min 7.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Bøvågen	9 min
Coop Extra Mastrevik	8 min

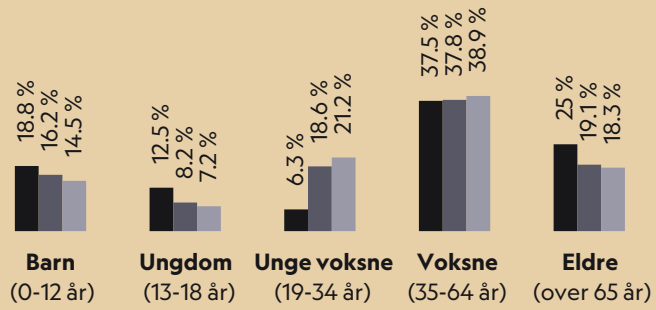
FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LADEPUNKT FOR EL-BIL

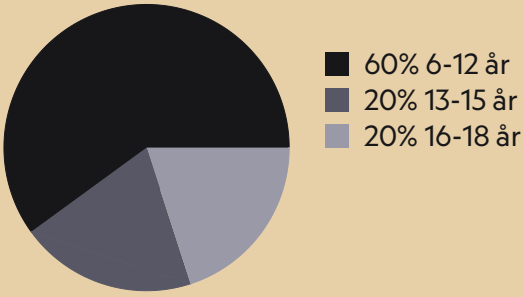
Bunnpris Bøvågen	9 min
Coop Extra Mastrevik	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Straume	28	18
Kommune: Alver	29 593	13 073
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

ALVER KOMMUNE

PLANOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

EIGEDOM:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
493	9	0	0

PLANSTATUS:
Ligg eigedommen i eit regulert område: ☐ JA ☒ NEI

For eigedomen gjeld følgjande reguleringsplan:

-

Eigedommen er regulert til formål: ☐ Bustad ☐ Bustad-konsentrert ☐ Bustad-frittliggande småhus ☐ Bustad-blokk ☐ Fritidsbustad ☐ Næring ☐ Forretning ☐ LNF

Eigedommen er omfatta av omsynssone: ☐ Støysone- raud ☐ Støysone- gul ☐ Frisikt ☐ Rasfare ☐ Høgspent ☐ Nedslagsfelt drikkevatn

(NB! Plankart og føresegner vert lagt ved ordren om eigedomen er regulert)

Fyll ut når eigedommen ikkje er regulert!

For eigedomen gjeld følgjande kommunedelplan:

Kommunedelplanar i Alver	
	KDP for Lindås
	KDP for Knarvik-Alversund
	KDP for Lindåsneset-Mongstad
	KDP for Lindåsosane-Lygra-Lurefjorden
	KDP for Meland
X	KDP for Radøy

Eigedommen er i KDP sett av til formål: ☒ LNF ☐ Bustad ☐ Fritidsbustad ☐ Næring ☐ Forretning

Eigedommen er omfatta av omsynssone: : ☐ Støysone- raud ☐ Støysone- gul ☐ Rasfare ☐ Høgspent ☐ Nedslagsfelt drikkevatn ☐ Omsyn Friluftsliv ☐ Omsyn Landbruk ☐ Omsyn Kulturmiljø ☒ Bandlegging Kulturminne

Finst det igangsett planlegging/planforslag som vedkjem eigedommen: ☒ JA ☐ NEI

EV.: Kommuneplanen sin arealdel for Alver er under utarbeiding.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER
Vi gjer merksam på at våre register, kart og arkiv kan avvike frå den faktiske situasjonen, og at det kan finnast forhold som kommunen ikkje kjenner til. Brukarar må vurdere informasjonen kritisk og i rett samanheng. Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde unøyaktige linjer, særleg for leidningar og eigedomsgrenser. Gravearbeid må ikkje skje utan stadfesting i terrenget.
Kommunen kan ikkje haldast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon i eigedomsførespurnader.



Situasjonskart - Gbnr 493/9

Dato: 11-09-2026

NHdigi.no

Målestokk: 1:5 000

150m

N6738233, Ø280383

Data fra Kartverket, Norge Digitalt og Nordhordland digitalt

Søk i kulturminner

Filter

Straume - Lok. 4 (1997), Grønevika...
Alver, Vestland

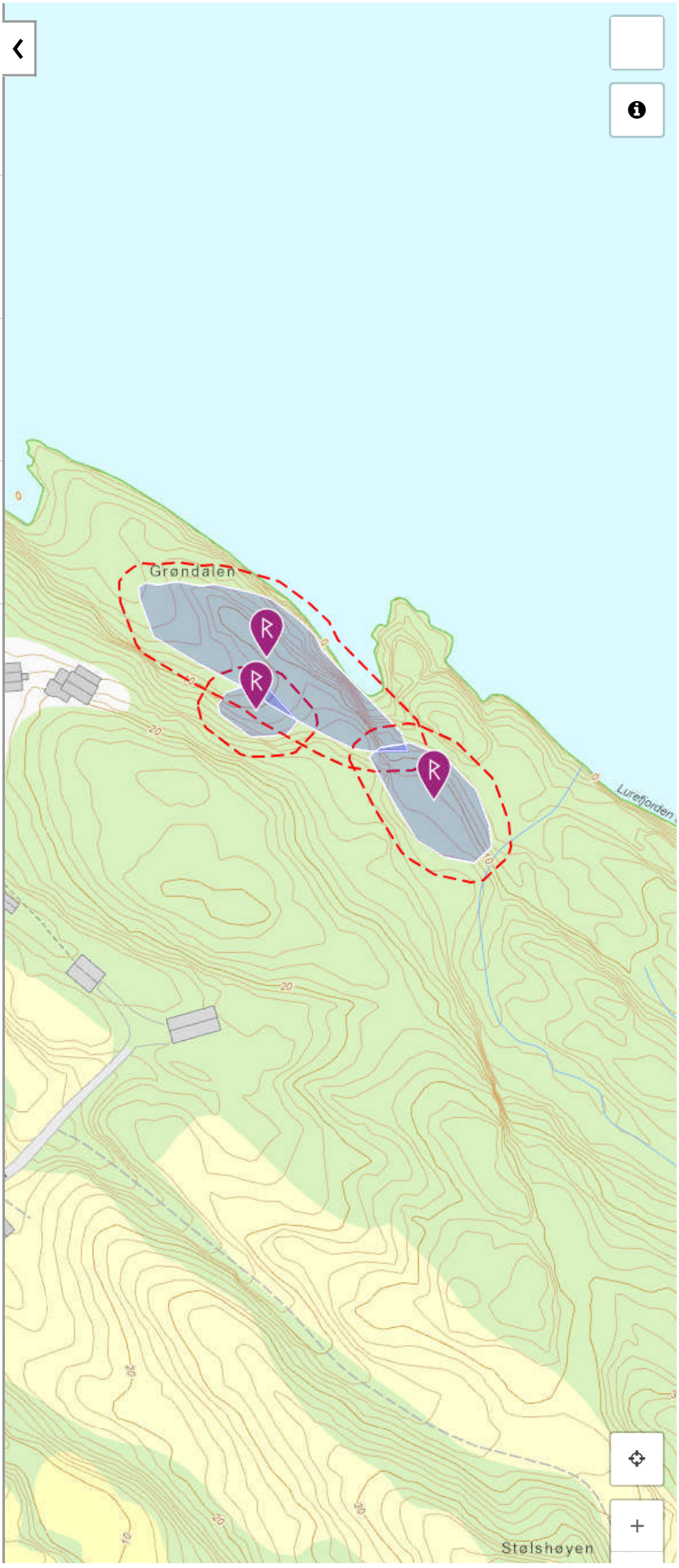
Datering: Steinalder
Vernestatus: Automatisk fredet

Straume - Fetts fk. 2/1-2, Grøndale...
Alver, Vestland

Datering: Yngre steinalder
Vernestatus: Automatisk fredet

Straume - Lok. 5 (1997), Straume,...
Alver, Vestland

Datering: Steinalder
Vernestatus: Automatisk fredet



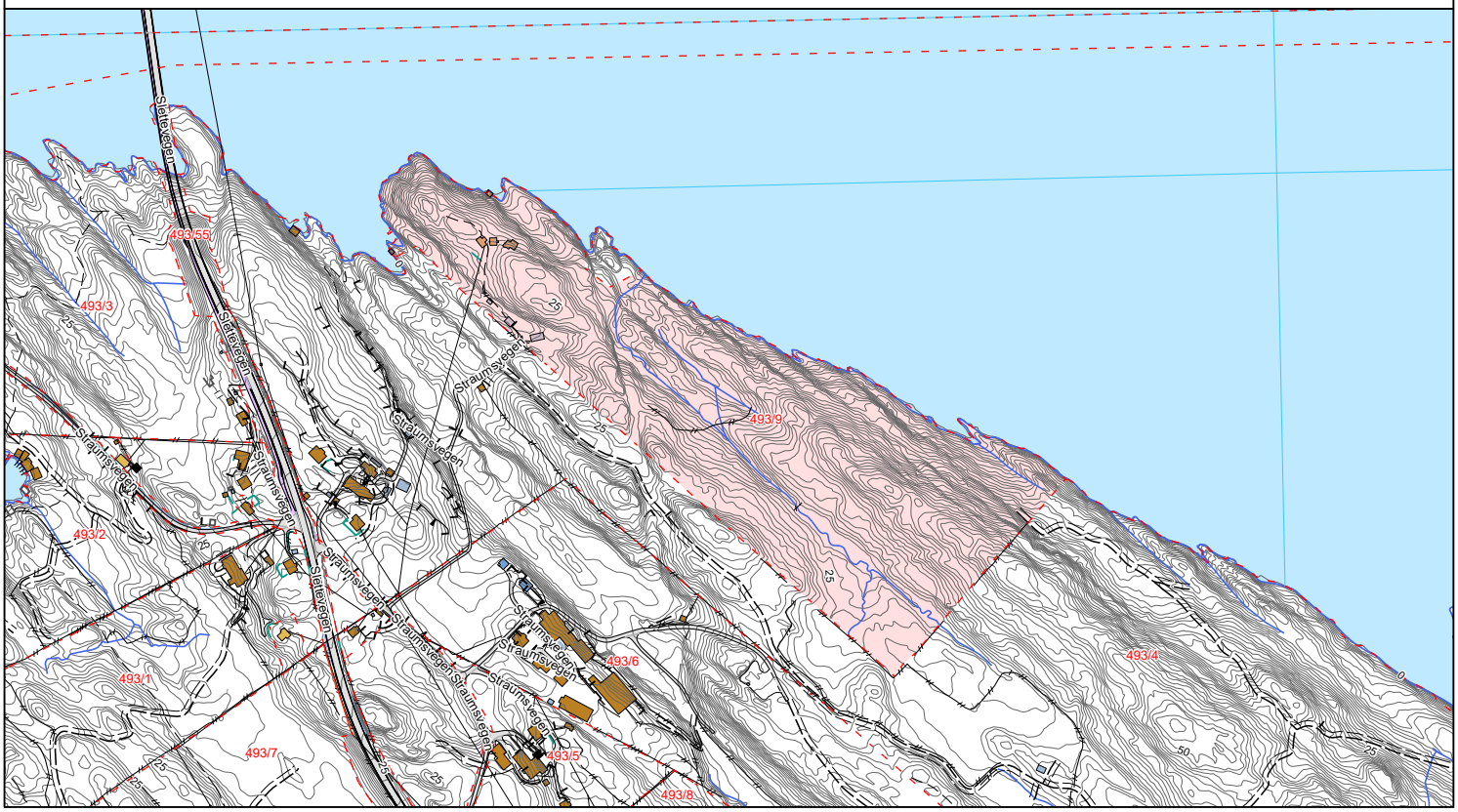
Vi bruker informasjonskapsler for å optimalisere nettstedet og vår service. Les mer. Cookie innstillinger Aksepter alle cookies

Oversiktskart

Adresse: **Straumsvegen 31, 5939 Sletta**
Gnr/Bnr: **4631/493/9/0/0**

Målestokk: 1:5000
Beregnet areal: 104377 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.09.2026

N



Matrikkelkart

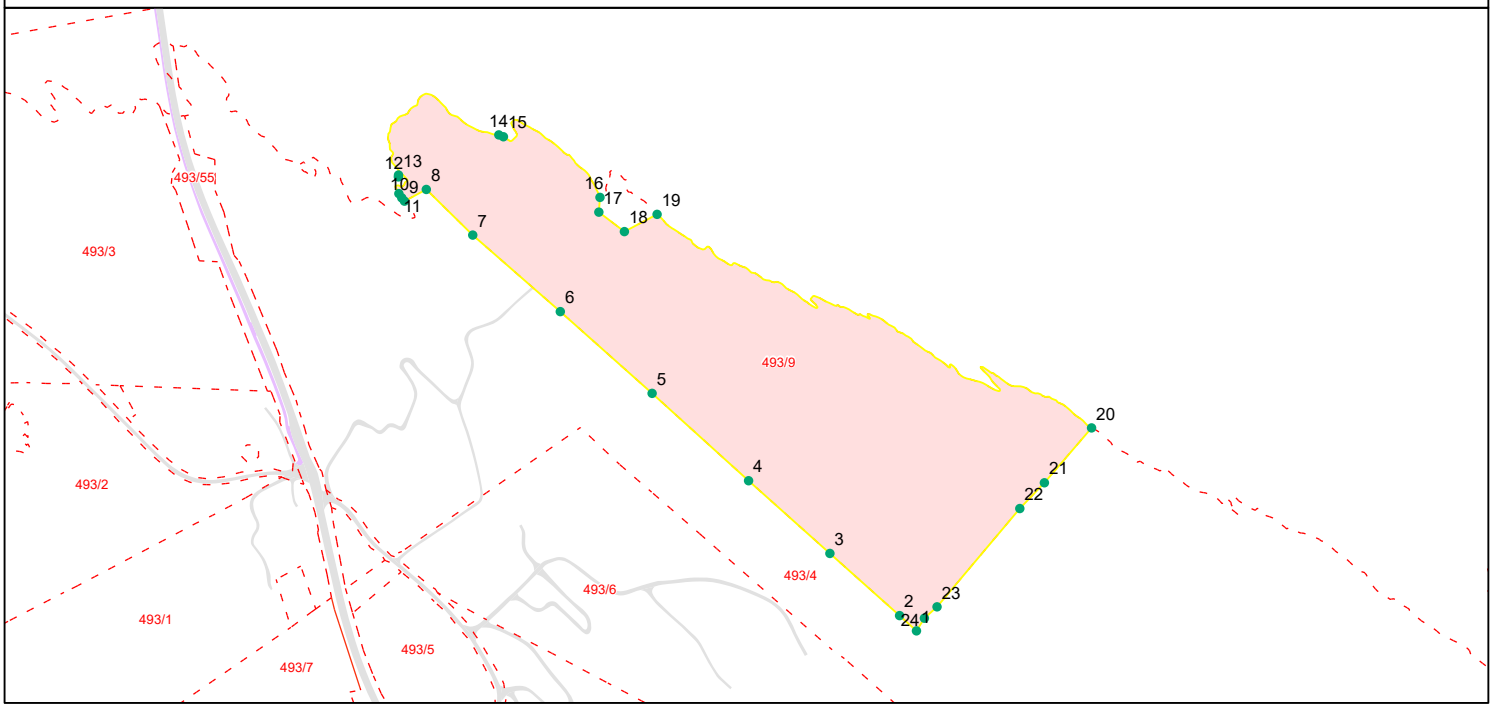
Adresse: **Straumsvegen 31, 5939 Sletta**
Gnr/Bnr: **4631/493/9/0/0**

Målestokk: 1:5000
Beregnet areal: 104377 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.09.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

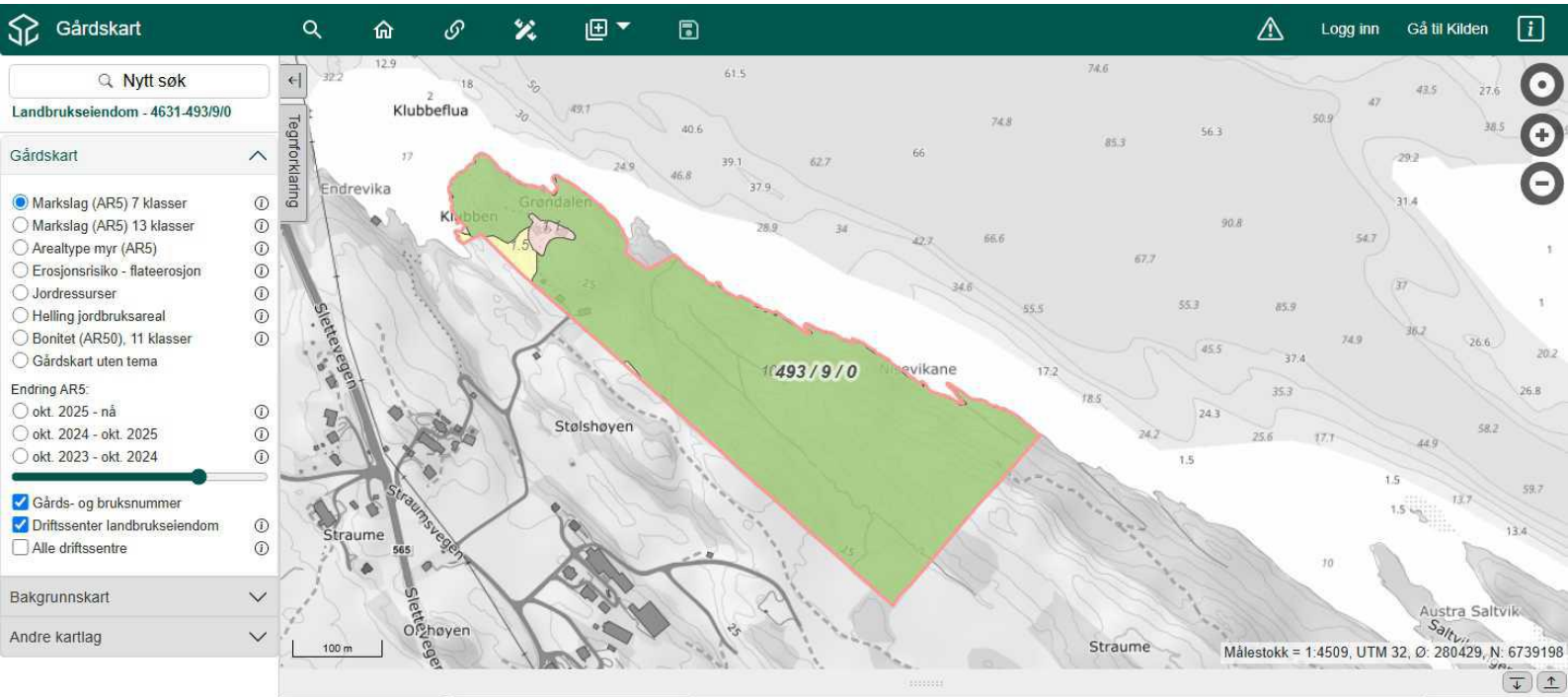
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 104377 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6738866.89	281091.85	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	21.33	0
2	6738881.17	281076.09	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	87.49	0
3	6738939.29	281011.05	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	102.21	0
4	6739007.28	280935.15	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	121.96	0
5	6739088.98	280845.1	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	115.18	0
6	6739165.41	280759.4	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	108.96	0
7	6739236.97	280677.67	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	61.01	0
8	6739279.64	280634.32	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	23.2	0
9	6739268.71	280613.94	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalt stereoinstrument	9999	3.97	0
10	6739271.77	280611.43	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalt stereoinstrument	9999	6.95	0
11	6739275.77	280608.72	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalt stereoinstrument	9999	35.09	0
12	6739291.4	280608.26	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalt stereoinstrument	9999	4	0
13	6739293.14	280608.4	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalt stereoinstrument	9999	180.07	0
14	6739330.65	280702.02	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalt stereoinstrument	9999	8.32	0
15	6739328.91	280706.31	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalt stereoinstrument	9999	145.45	0
16	6739272.23	280796.44	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalt stereoinstrument	9999	13.88	0
17	6739258.43	280795.38	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	400	30.09	0
18	6739240.23	280819.23	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	400	34.63	0
19	6739256.36	280849.75	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalt stereoinstrument	9999	565.52	0
20	6739056.67	281255.29	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalt stereoinstrument	9999	67.82	0
21	6739005.36	281211.26	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	33.37	0
22	6738981.28	281188.31	Steingjerde	Steingjerde	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	120.44	0
23	6738889.36	281111.05	Steingjerde	Steingjerde	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	15.93	0
24	6738878.73	281099.25	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	14	0



Arealfordeling (dekar) | Arealfordeling på teignivå (dekar) | Last ned CSV

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
4631-493/9 Areal i dekar									
4631-493/9	1	0,0	0,0	1,8	100,8	0,0	1,7	0,0	104,3
Sum	**1**	**0,0**	**0,0**	**1,8**	**100,8**	**0,0**	**1,7**	**0,0**	**104,3**

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Straumsvegen 31, 5939 Sletta
Gnr. 493, Bnr. 9, Alver kommune.

Oppdragsnummer:
195260158

Meglerforetak: PrivatMegleren Nordhordland

Saksbehandler: John Nicko Lampe

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 976 23 069

E-post: lampe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
